

TOMMASO BLANDI  
Via Santa Croce n.12  
12100 - CUNEO (CN)  
Partita IVA: 02553480043  
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050  
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890  
e-mail: [info@studioblandi.com](mailto:info@studioblandi.com)  
PEC: [tommaso.blandi@geopec.it](mailto:tommaso.blandi@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promotore: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Es.: **Dott. Giuseppe AMOROSO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cuneo, 30 Marzo 2025

Geometra Tommaso BLANDI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>3</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	3
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO .....</b>	<b>5</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	7
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	8
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	9
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	10
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	10
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	10
3.9 COERENZE .....	11
<b>4. VALUTAZIONE DEL LOTTO .....</b>	<b>11</b>
4.1 CRITERIO DI STIMA: .....	11
4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO .....	13
<b>5. ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 07 ottobre 2024, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 05 novembre 2024 davanti al cancellerie presso il Tribunale di Asti del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cornegliano d'Alba (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

---

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

**LOTTO UNICO****3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Fabbricato da "cielo-terra", costituito da **Appartamento di civile abitazione** sito in Comune di Corneliano d'Alba (CN) in Via Pesio n. 43, posto al piano primo e secondo, e relative pertinenze, **sgombero e autorimessa** poste al piano terreno.

*Catasto Urbano:*

**Appartamento** censito al foglio 12, particella 950 sub.1 cat. A/3 classe U, consistenza 4 vani, rendita € 161,13;

**Sgombero** censito al foglio 12, particella 950 sub.2 cat. C/2 classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 17,04;

**Autorimessa** censito al foglio 12, particella 950 sub. 3 cat. C/6 classe 2, consistenza 23 mq, rendita € 35,64;

**Ente Urbano** censito al foglio 12, particella 950;

Quote di proprietà:

- **Proprietà per 1/2 intestato a** [REDACTED];

- **Proprietà per 1/2 intestato a** [REDACTED];

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CORNEGLIANO D'ALBA FG. 12 MAP. 950**

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**

**Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

**Es. Imm. N. 134/2023**



#### Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di:

- **alloggio** posto al piano primo e secondo (2° e 3° fuori terra);
- **cantina** posta al piano terreno (1° fuori terra);
- **autorimessa** posta al piano terreno (1° fuori terra);

Il fabbricato è ubicato geograficamente nella regione denominata Roero, Corneliano d'Alba ha un territorio prevalentemente collinare; il paese si è sviluppato lungo le pendici delle colline della valle del torrente Riddone.

Corneliano d'Alba sorge sul percorso dell'antica strada romana che collegava Alba a Torino e si trova a 204 m di altitudine.

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**

**Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

**Es. Imm. N. 134/2023**

**Descrizione particolare dell'immobile:**

Al piano terreno si trova l'ingresso su scala che accede all'*appartamento* al piano primo e che prosegue al piano secondo. Al piano terreno vi sono anche un locale *autorimessa* ed un locale *sgombero*.

APPARTAMENTO: Al piano primo (2° fuori terra) si trovano i locali soggiorno con cucina open space, disimpegno, bagno e balconcino. Tramite scala interna si raggiunge il piano secondo, dove vi sono due camere ed un balconcino.

Di proprietà esclusiva vi è una porzione di cortile gravata di servitù di passaggio carraio a favore dei residenti (*meglio individuato nella planimetria catastale*).

**Stato di conservazione e manutenzione:**

L'immobile in generale si presenta in scarso stato manutentivo.

**Impianti tecnologici:**

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (*impianti originali*).

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia a condensazione a metano posto al piano terreno (*radiatori in ghisa*).

**Finiture:**

La pavimentazione interna in piastrelle 40x40 in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di avvolgibili esterni in pvc.

I locali accessori sono al grezzo delle finiture, con chiusura portone a due battenti in ferro verniciato color giallo ocra.

**3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano primo**: 91,53 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva **accessori**: 46,56 m<sup>2</sup>

(*balcone: 2,70 m<sup>2</sup> – sgombero: 18,28 m<sup>2</sup> - autorimessa: 25,58 m<sup>2</sup>*)

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 110.000,00**.

### 3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

### 3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

1. Pignoramento a firma di Tribunale di Asti in data 11 luglio 2023, repertorio 2468 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) C.F. 05045600268, contro

[REDACTED] e [REDACTED],

derivante da Tribunale di Asti.

Trascritto al registro generale n. 6432, registro particolare n. 5080, presentazione n. 3 del 02/08/2023.

2. Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, ad atto notarile pubblico Notaio Toppini Vincenzo in Alba in data 30 marzo 2012, repertorio 214293/79582, registro part. 271 registro gen. 3149 del 30 marzo 2012, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI con sede ad Cuneo C.F. 01127760047, contro

[REDACTED] e [REDACTED],

[REDACTED], derivante da Atto Notarile Pubblico, concessione a

Garanzia di Mutuo.

Importo capitale: € 88.000,00

Tasso di interesse annuo: 4,14%

Spese: € 88.000,00

Totale: € 176.000,00

Durata ipoteca: 30 anni.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE**

In data 11-04-2025 Codice n. 2025 215634 0064 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

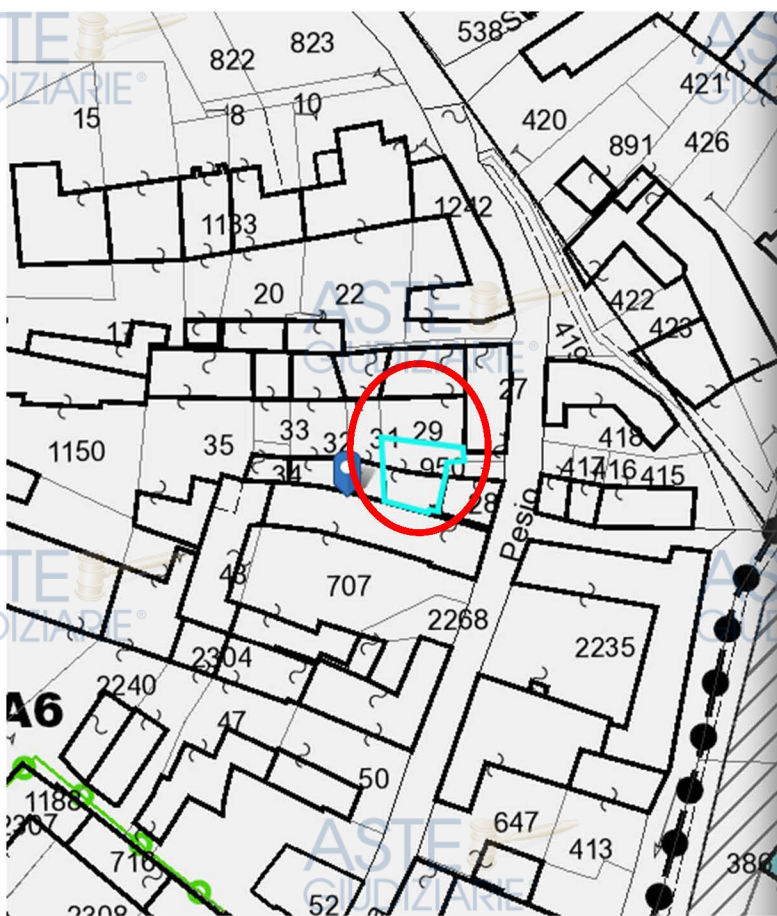
### 3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cornegliano d'Alba si è potuto constatare quanto segue:

**Non sono state trovate pratiche, trattasi di immobile ante 01 settembre 1967.**

#### SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"C.A. – Area residenziale CA6"** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 5.2 – 5.5 – 5.6 e Tab.CA6 delle Norme Tecniche di Attuazione:



- Cartografia catastale
- Terreni
  - CORNELIANO D'ALBA Foglio 12 Num. 950  
Sup. catastale mq. 89
- Fabbricati
  - Foglio 12 Num. 950
- Strumenti urbanistici
  - Variante 4
  - Destinazioni urbanistiche
    - CA - AREA RESIDENZIALE CA6 - Art.5.2, Art.5.5, Art.5.6, Tab.CA6
  - Vincoli
    - Esclus\_Vinc - SOTTOZONA TERRENI ESCLUSI DAL VINCOLO
    - Vinc\_Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO - Art.3.4
  - Classi Geologiche
    - III - classe II - Art.2.0
  - Acustica
    - ACUSTICA 3 - Classe acustica III: Aree di tipo misto

Esporta in Pdf

**ESTRATTO DI PRGC: ZONA C.A.  
"C.A. – Area residenziale CA6"**

#### SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta conforme.

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**  
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: [info@studioblandi.com](mailto:info@studioblandi.com)  
Es. Imm. N. 134/2023

---

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ**  
CONFORMITA' EDILIZIA

Presso il comune non sono state trovate pratiche edilizie.

Si tratta d'immobile costruito prima del 01 settembre 1967.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile attualmente risulta conforme, è stato redatto aggiornamento catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile attualmente risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

**3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

In data 11-04-2025 Codice n. 2025 215634 0064 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non sussistono spese aggiuntive per l'acquirente.

**3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà a FAVORE di [REDACTED]  
[REDACTED] ed pari a 1/2 della piena proprietà a FAVORE di [REDACTED]  
[REDACTED], tramite ATTO DI COMPRAVENDITA, pubblico ufficiale  
TOPPINO VINCENZO con sede a Alba, Repertorio n. 214292.

Nota presentata con modello unico n. 1659.1/2012 reparto PI di Alba in atti dal 30/03/2012.

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – piano primo e secondo**

NORD: vuoto su cortile;

OVEST: altro fabbricato mapp.31;

SUD: altro fabbricato mapp.2235;

EST: altro fabbricato mapp.28.

**SGOMBERO – piano terreno**

NORD: strada mapp.39;

OVEST: altro fabbricato mapp.31;

SUD: altro fabbricato mapp.2235;

EST: altro fabbricato mapp.28.

**AUTORIMESSA– piano terreno**

NORD: strada mapp.39;

OVEST: altro fabbricato mapp.31;

SUD: altro fabbricato mapp.2235;

EST: altro fabbricato mapp.28.

## 4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (metodo del confronto di mercato - market

**Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi**

**Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com**

**Es. Imm. N. 134/2023**

---

*comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

#### **Indagine di mercato**

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Limone Piemonte, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (*riferiti alla superficie commerciale ragguagliata*):

Appartamento di civile abitazione: 1.000,00 €/mq

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non comodamente divisibile

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: **€ 110.000,00**

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

**Comune:** CORNEGLIANO D'ALBA (CN)

**Indirizzo:** Via Pesio n.43

**Dati catastali:** Fg. 12, num. 950, sub. 1-2-3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione	91,53 m <sup>2</sup>	100%	91,53 m <sup>2</sup>
Balcone	2,70 m <sup>2</sup>	30%	0,81 m <sup>2</sup>
Sgombero	18,28 m <sup>2</sup>	30%	5,48 m <sup>2</sup>
Autorimessa	25,58 m <sup>2</sup>	50%	12,79 m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>110,61 m<sup>2</sup></b>

**VALORE RENDITA CATASTALE:** € 26.940,06

**VALORE STIMATO DI MERCATO:** 110,61mq x € 1.000,00 = € 110.610,00

**VALORE ARROTONDATO € 110.000,00**

(euro centodiecimila/00)

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento  
(vedasi punto 3.4)
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (vedasi punto 3.8)
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **SI**  
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**



L'esperto Geometra Tommaso BLANDI

## 5. ALLEGATI

A – Allegato A

1 – Superfici commerciali

2 – Planimetrie catastali

3 – Visura storica

4 – Visura attuale

5 – APE

6 – Visura ipotecaria

7 – Documentazione fotografica

8 – Stato civile e di residenza esegutati